

鳥取西町コーポラティブハウス モデル事業について

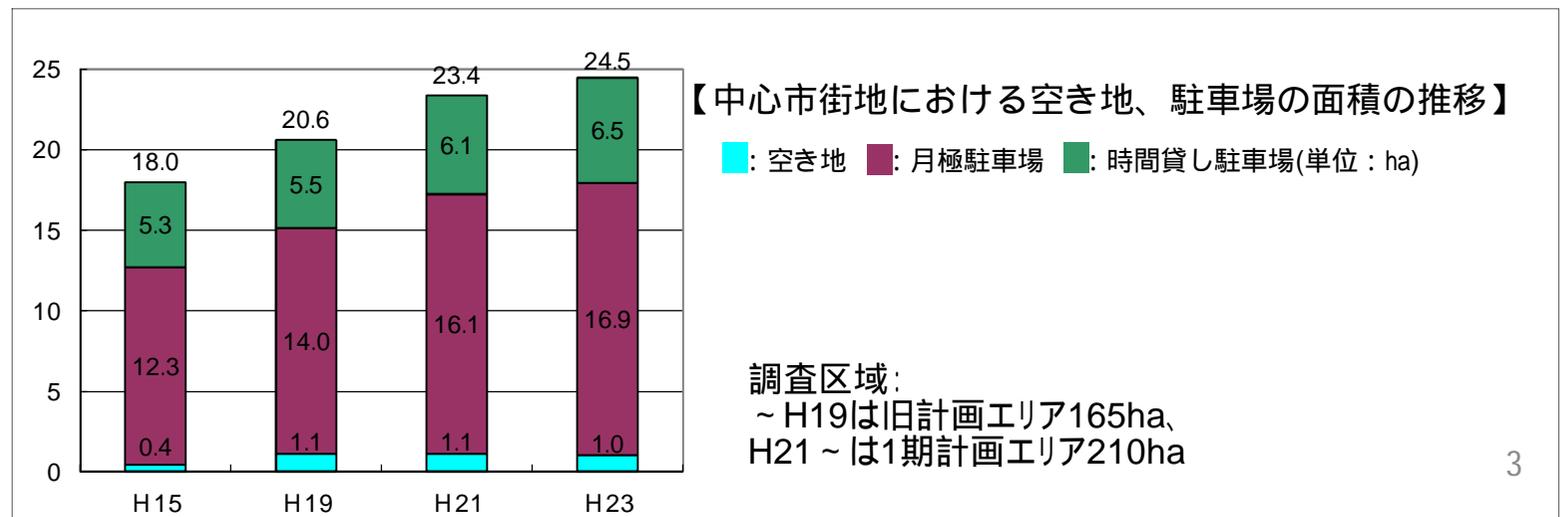
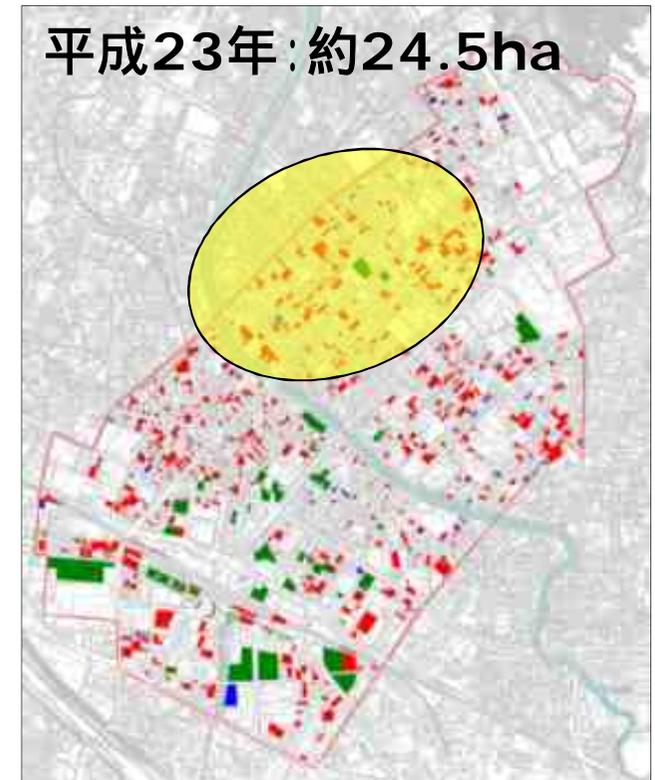
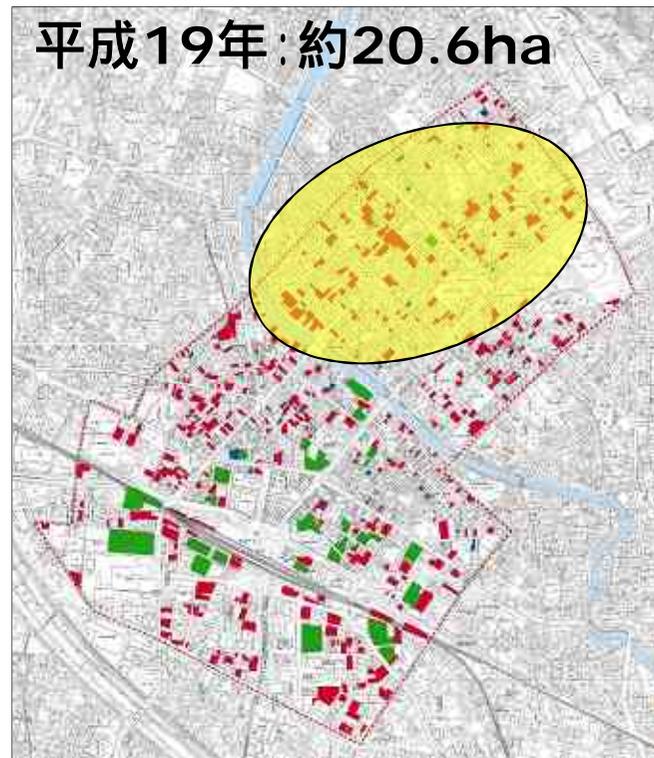
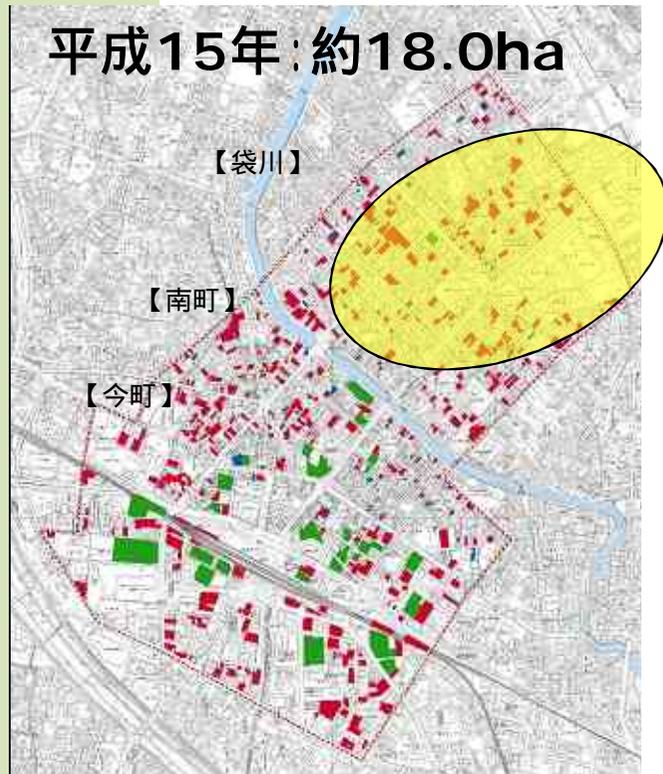
鳥取市街なか居住推進シンポジウム資料

平成25年3月22日
鳥取市中心市街地整備課

事業の背景および検討経緯

事業の背景

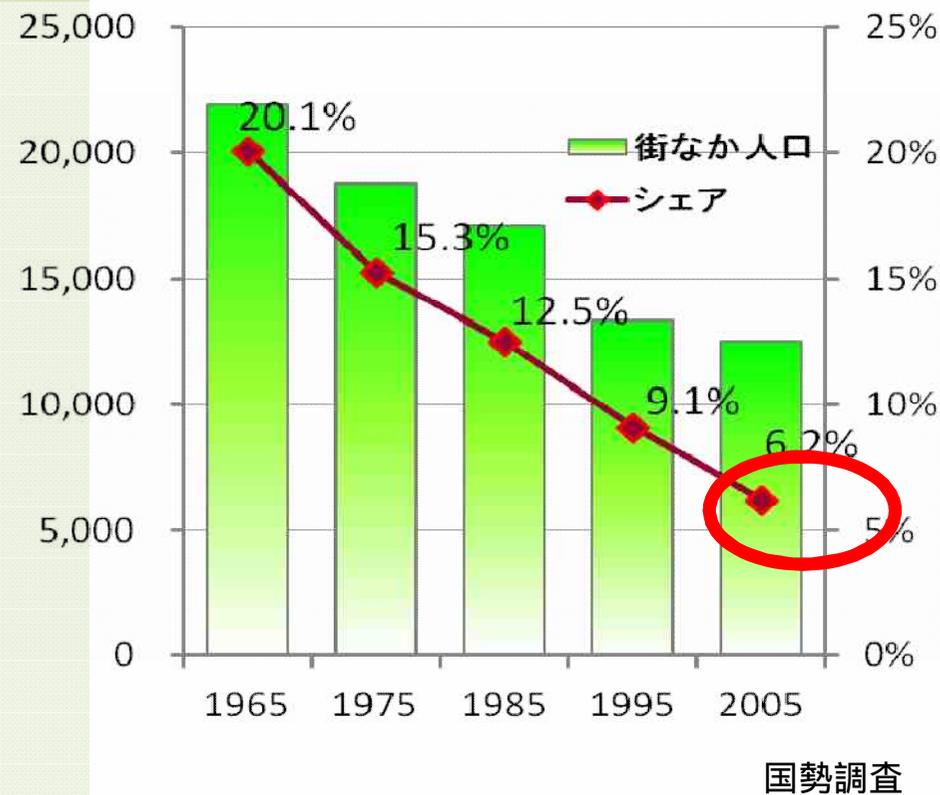
低未利用地の増加



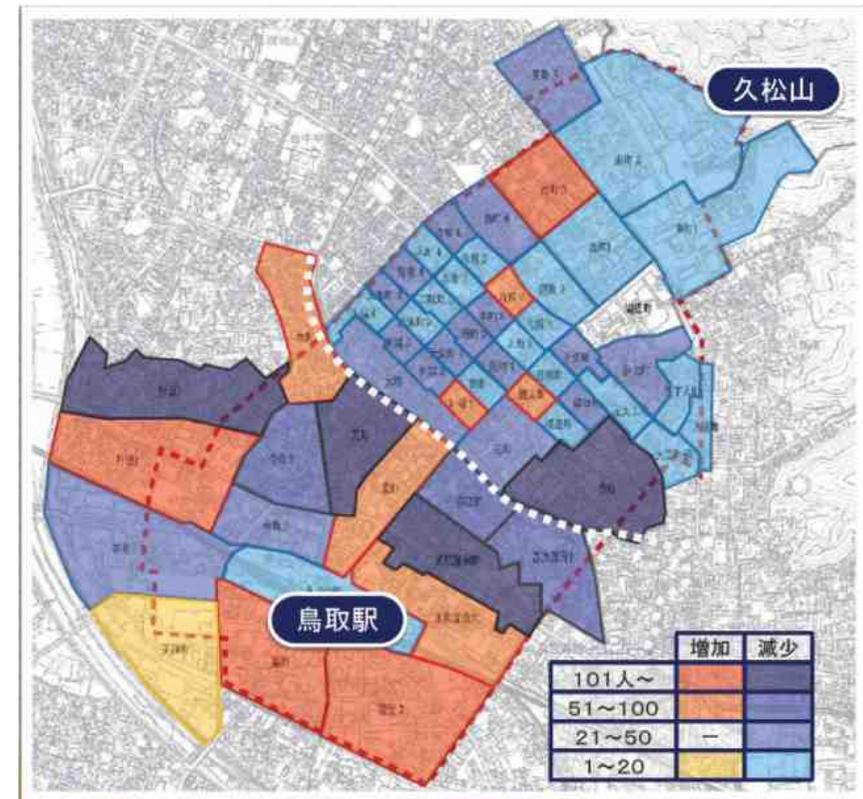
事業の背景

中心市街地の人口減少

中心市街地の人口推移



H10～20における町丁目別人口増減



事業の検討経緯

H20.11 鳥取市街なか居住推進調査研究会設置

H21.3 鳥取市街なか居住推進のための提言書

早急に進めるべき施策

新たな住宅供給方式による
モデルプロジェクトの実施

街なか居住推進のための
環境づくり

鳥取西町
コーポラティブハウス
モデル事業

事業の検討経緯

- H21.10 鳥取市街なか居住推進モデルプロジェクト
建設委員会の設置
- H22. 8 プロポーザル募集に向けた登録事業者の公募
- H22. 11 コーディネーター及び事業計画の公募型提案
募集
- H23. 1 最優秀提案者(事業者)の決定
- H23. 3 事業者「まちムラの会」と鳥取市が事業協力協
定を締結

事業の概要

位置図



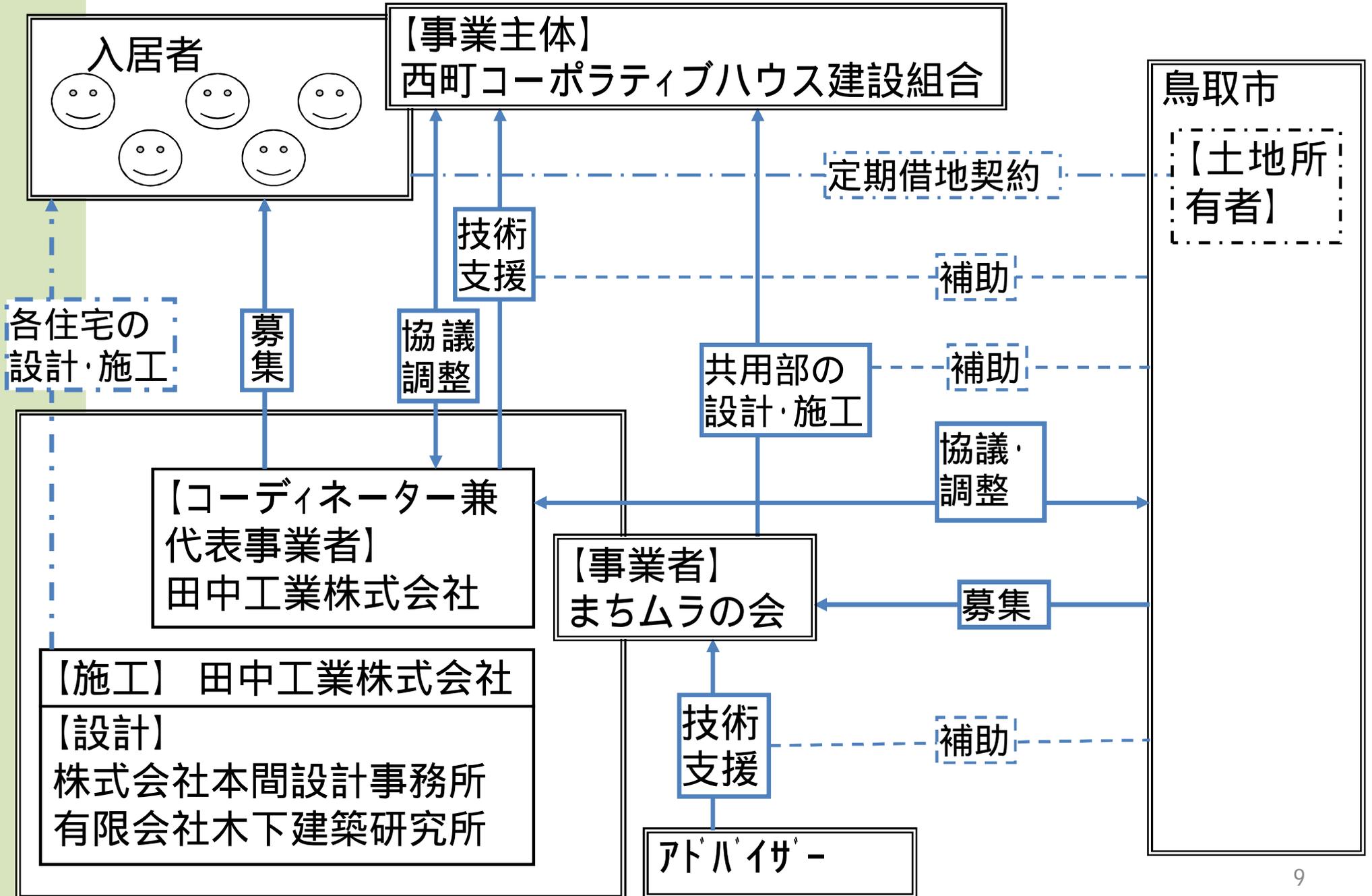
市有地(鳥取市の公用車置場)
をモデル事業用地として活用



従前写真

事業名	鳥取西町コーポラティブハウス
所在地	鳥取市西町2丁目410番1
用途地域	近隣商業地域
区域面積	865.03m ²

事業関係者



定期借地権の概要

方式	一般定期借地権（借地借家法第22条） 50年間の定期借地契約を締結
借地方法	・一筆の敷地の借地権を持分割合（各5分の1）で準共有 ・借地人全員の合意により、各自が住宅敷地として使用する部分（各100m ² ）を決定
地代	月額23,000円（駐車場1台分を含む）
保証金	100万円
契約方法	・土地所有者と借地人5名との間で定期借地権設定契約を締結。 ・契約書は個別に作成（公正証書）

地代設定の考え方：

駐車場所所有者の宅地化を促すことが目的



同じ敷地で月極め駐車場経営をした場合に同等の収益が得られる額

まちなか居住の推進に向けて

第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画

計画期間 平成25年4月 ~ 平成30年3月(5年間)

基本方針・目標

街なか居住の推進

ふるさとの自然、歴史、文化などを身近に感じるとともに、日常生活サービスを徒歩圏内に充実させ、コミュニティの維持を図ることにより、幅広い世代が自動車に頼ることなく暮らすことのできる中心市街地の形成をめざす

賑わいの創出

自然、歴史、文化などの地域資源を保全・活用・発信するとともに、多様な人、物、情報が行き交う拠点や仕組みを整備することにより、賑わいと魅力が創出される中心市街地の形成をめざす

目標指標

目 標	目標指標	現況値	目標値
街なか居住の推進	居住人口(社会増減数 ^{*1})	77人/年 (H18~H23年度の平均)	プラスに (H25~H29年度の平均)
賑わいの創出	歩行者・自転車通行量(平日) ^{*2}	13,229人/日 (H24)	14,000人(+5%) (H29)
	歩行者・自転車通行量(休日)	9,377人/日 (H24)	9,900人(+5%) (H29)
	新規開業数(商店街区域等)	17.7店舗/年 (H21~H24年度の平均)	20店舗(+13%) (H25~H29年度の平均)

1 社会増減数: 転入 - 転出。 H25~H29年度の居住人口(社会増減数)の平均見込みは 96人/年

2 歩行者・自転車通行量は、計画区域内の10地点の合計

今後の展開

モデル事業の実施



今後は民有地での
事業展開につなげ
ていきたい



そのためには・・

- ・モデル事業の手法の公開【当シンポジウム】
- ・支援制度の用意
- ・街なかの魅力の向上と発信

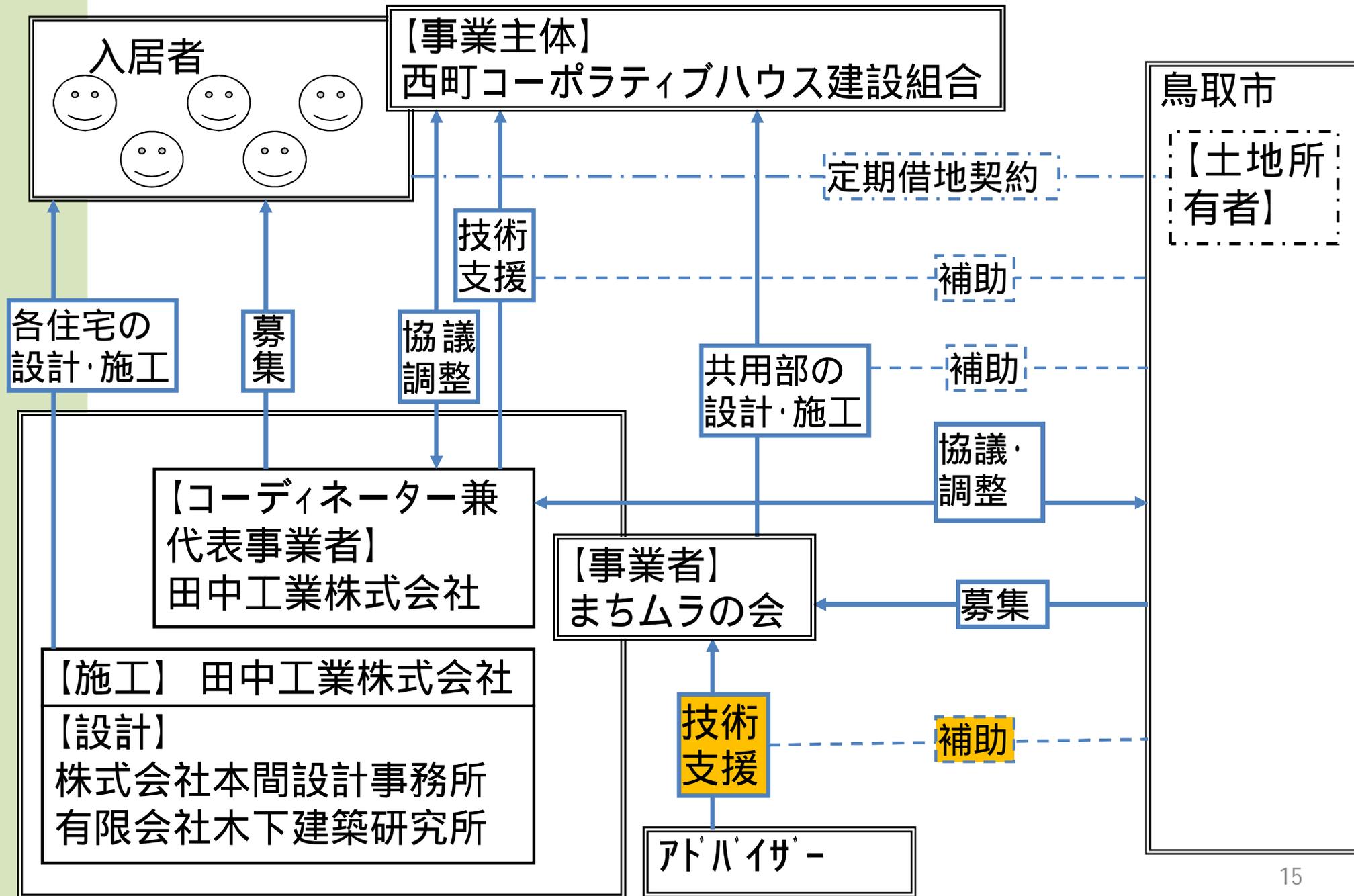
市有地の有効活用が目的
ではなく、良好な住環境を
整えて、街なか居住の推
進を図ることが目的

アドバイザー派遣支援事業

概要	新たな住宅供給方式の活用及び共同による建替え、改修をしようとする者に対し、 <u>ノウハウを持つアドバイザーを派遣</u> することで、 <u>地元事業者へノウハウを移転</u> するとともに、円滑な事業の推進を図る。
補助対象経費	アドバイザー報償費、交通費
補助内容 (予算の範囲内)	派遣回数 一事業に対し、6回を上限とする

各種支援制度

事業者の方へ



定期借地権利用促進事業

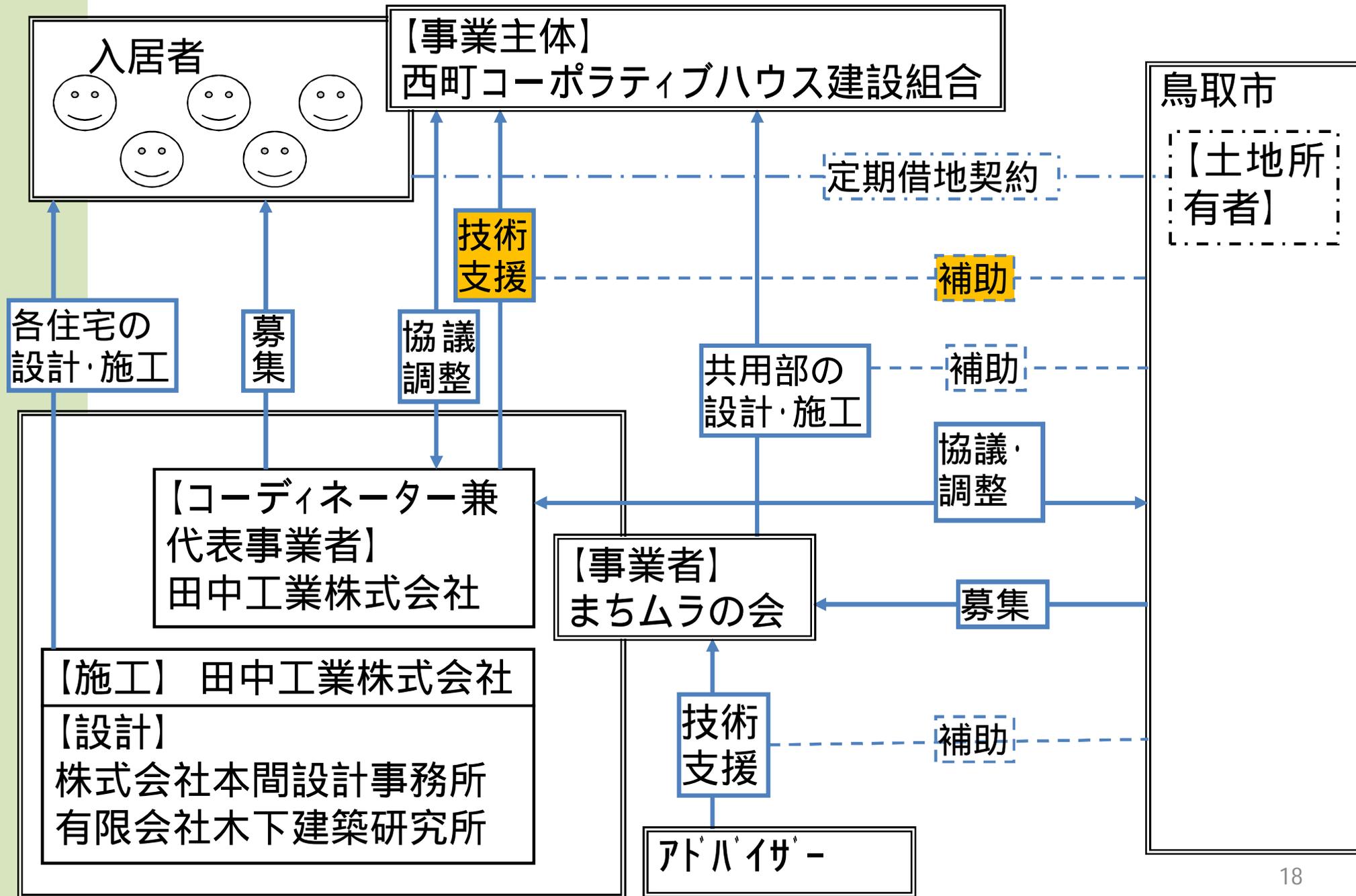
概要	月極駐車場等の低未利用地”から“定期借地権付き住宅用地”に転換する <u>土地所有者</u> 中心市街地において、定期借地権による住宅を新築する土地であること。
補助対象経費	助成額 固定資産税(1.5%)及び都市計画税(0.1%)の年間支払合計額 (戸当たり敷地面積が200m ² 以下の住宅用地に限る)
補助内容 (予算の範囲内)	助成期間 5年間 (予算の範囲内)

コーディネーター料支援事業

概要	コーポラティブ方式の場合、通常に分譲住宅の設計料とは別に、 <u>入所者間の調整を行うためのコーディネート料が発生するため</u> 、コーポラティブ方式で建設する組合に対し、この <u>コーディネート料に着目した助成を行う</u> 。
補助対象経費	組合がコーディネーターに支払う報酬
補助内容 (予算の範囲内)	・助成額 戸当たり20万円 を限度とする。

各種支援制度

入居希望者の方へ

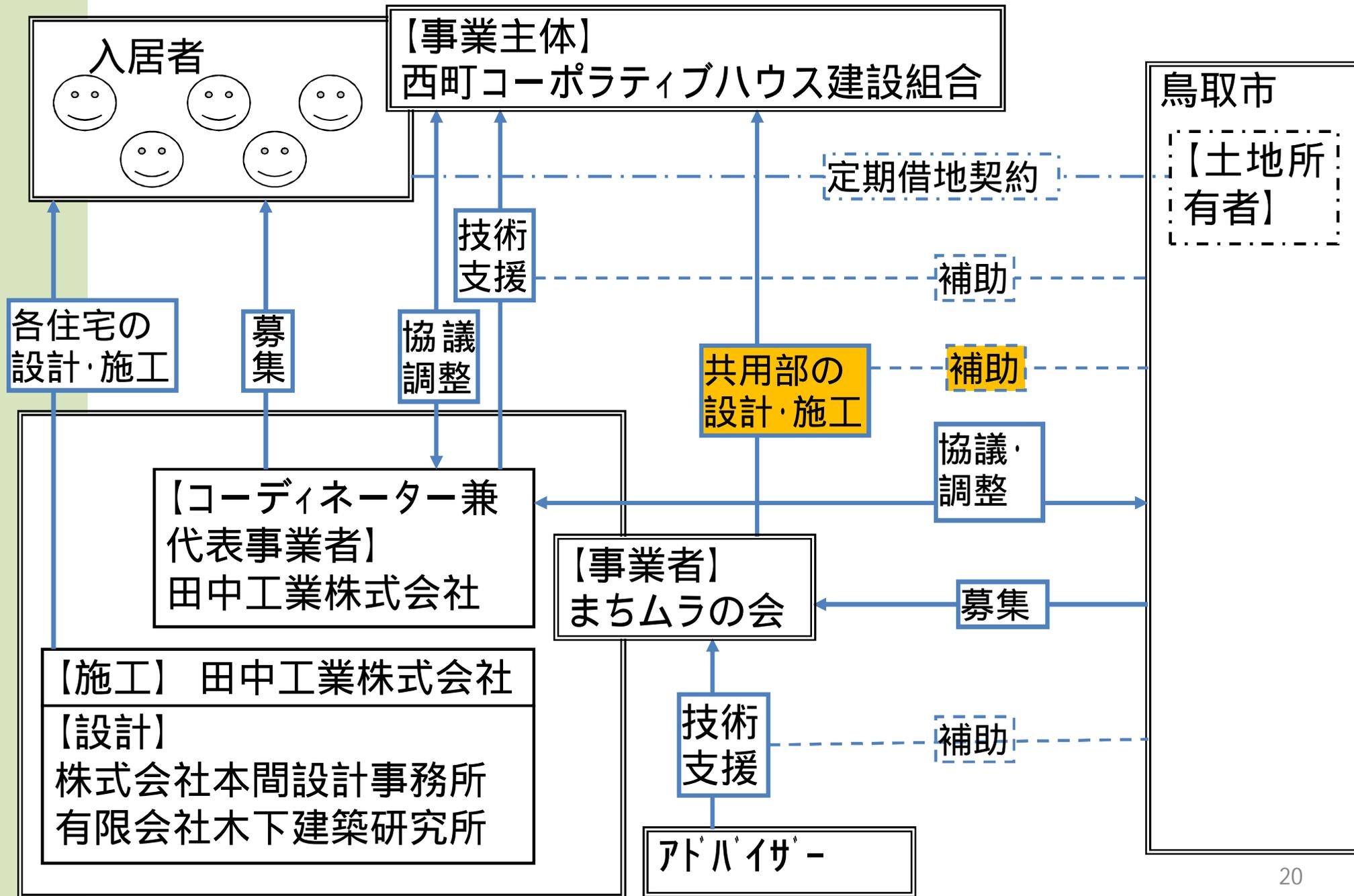


コーポラティブ住宅整備促進事業

概要	<u>コミュニティ形成等に寄与するコーポラティブハウスの促進</u> を図るため、住宅を建設しようとする組合に対し、 <u>コミュニティの場となる共同通行部分などの共同施設整備費の一部</u> を助成する。
補助対象経費	共同施設整備費(通路・緑地・広場、供給処理施設、共用通行部分(廊下・階段・EV等)の整備)に要する費用
補助内容 (予算の範囲内)	・補助率：補助対象経費×2/3以内、かつ、戸当たり100万円を限度とする。

各種支援制度

入居希望者の方へ



住もう鳥取ネット（鳥取県宅地建物取引業協会東部支部内）

建築士会・金融機関と連携し、既存住宅の流通促進、改修に対する支援制度や性能評価のアドバイス、新たな住宅供給方式の普及啓発など、資金調達を含めた相談に応じることができるネットワークです。

〒680-0036 鳥取市川端2丁目125

鳥取不動産会館1階

(電話) 0857-24-0550

(FAX) 0857-26-5799

(メール) kasseika-t@tottori-takken.or.jp

(ホームページ) <http://www.ietoti.jp/tobu/sumo/slide00.html>



住もう鳥取ネット
イメージキャラクター

まちなか居住の魅力

- ・歩いて暮らせる
- ・日常の買物・病院・子育て環境が充実
- ・職住近接
- ・公共交通の充実

4月1日から「くる梨」の緑コース新設

まちなか居住の魅力を再発見してみませんか？